

UPORABA GRADBENE TER PROSTORSKE ZAKONODAJE V SANACIJI PO UJMAH

Sanacija objektov in nadomestitveni objekti (splošna pojasnila)

Sanacija objektov: vse rešitve so v gradbenem zakonu (GZ-1) in interventnem zakonu (Zakon o odpravi posledic naravnih nesreč - ZOPPN).

Nadomestitveni objekti: se lahko začnejo graditi na že zazidljivih zemljiščih - vse rešitve so v GZ-1 in interventnem zakonu.

Če zazidljivih zemljišč ni na razpolago: se bodo lahko nadomestitveni objekti zgradili na zemljiščih, ki danes niso zazidljiva po sprejemu »OPPN za obnovo«. Interventni zakon (ki dopolnjuje ZureP-3) daje možnost, da občina pripravi in sprejme »OPPN za obnovo«, ki lahko spremeni tudi namensko rabo prostora in določi natančno prostorsko regulacijo. To je dopustno tudi v občinah, ki še nimajo sprejetega OPN.

Uporaba zakonodaje v primeru sanacije obstoječih objektov

Gradbeni zakon in interventni zakon dopuščata in omogočata naslednje posege: postavitve nujnih začasnih objektov, vzdrževalna dela brez gradbenega dovoljenja in brez prijave začetka gradnje, vzdrževalna dela v javno korist, manjšo rekonstrukcijo, nujno rekonstrukcijo in nujno rekonstrukcijo po interventnem zakonu.

Nujnečasne objekte: se postavi na podlagi sklepa vlade ali občinskega sveta za največ tri leta (brez upoštevanja prostorskih aktov ali drugih predpisov npr. vodarskih).

Vzdrževalna dela brez gradbenega dovoljenja in brez prijave začetka gradnje: z vzdrževalnimi deli se lahko sanira objekte, ki nimajo konstrukcijskih poškodb (npr. zamenjava podov, ometov in instalacij, namestitve novih naprav itd.).

Vzdrževalna dela v javno korist za obnovo gospodarske javne infrastrukture, katera se lahko opravljajo brez gradbenega dovoljenja in brez prijave začetka gradnje: v skladu z interventnim zakonom, v omejenem času tudi sanacija – nadomestitvena gradnja cest v cca 100 metrskem pasu, sanacija oziroma nadomestitvena gradnja obstoječih energetskih objektov, sanacija oziroma nadomestitvena gradnja vodne infrastrukture in vodovodov in kanalizacij.

Manjša rekonstrukcija: če se poškodbe nanašajo le na posamezne konstrukcijske elemente. Z deli se lahko začne brez gradbenega dovoljenja ali prijave začetka gradnje le na podlagi mnenja pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva.

Nujna rekonstrukcija po rednih določbah GZ-1: vrnitev objekta v prvotno stanje, z začetkom v treh mesecih po nesreči samo z izjavo pooblaščenega strokovnjaka s področja gradbeništva in prijavo začetega gradnje ter uporabnim dovoljenjem po izvedenih delih le na podlagi projekta izvedenih del.

Nujna rekonstrukcija po interventnem zakonu: pri sanaciji dopušča tudi spreminjanje objekta (glede lege, gabaritov in izgleda) v okvirih dopustnih manjših odstopanj po 79. členu GZ-1, če se izdelava projekt za izvedbo in pridobi vodno soglasje, z deli pa se začne do 31. 7. 2024.

Pri uporabi določil je potrebno razlikovati med naslednjimi opredelitvami / pojmi:

- **Sanacijo objektov** (stanovanjskih, gospodarskih in družbenih stavb in gospodarske javne infrastrukture), ki bodo ostali na istih mestih,
- **nadomestitvijo objektov**, ki jih ni več oz. so bili tako poškodovani, da njihova sanacija na mestu ni mogoča ter se nadomesti z novogradnjo objekta na novi lokaciji, kjer ta objekt postane nadomestitvena gradnja oz. gradnja nadomestitvenega objekta.

Uporaba zakonodaje v primeru gradnje nadomestitvenih objektov

Poleg uporabe rednih določb Zakona o urejanju prostora (ZUreP-3) se za gradnjo nadomestitvenih objektov lahko uporablja tudi Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov (interventni zakon).

Interventni zakon predvideva sprejem OPPN za obnovo. V nadaljevanju so navedene priporočene aktivnosti za izvedbo ter sprejem OPPN.

Popis vseh nepozidanih zazidljivih zemljišč v občini, kjer se zberejo podatki glede namenske rabe prostora, omejitev iz pravnih režimov, lastništva, komunalne opremljenosti...

Izvede: občina / strokovna in tehnična pomoč Direktorat za prostor in graditev Ministrstva za naravne vire in prostor (DZPG) in Geodetska uprava Republike Slovenije (GURS). DZPG organizira prikaz nabora nepozidanih zazidljivih zemljišč iz obstoječih podatkov (preseka popisa pozidanih zemljišč, namenske rabe, lastništva; občine prikaz dopolnijo s podatki o komunalni opremljenosti, dejanskim stanjem na terenu...).

Priprava strokovnih podlag za področje poplavne varnosti, geologije (plazljivosti), po potrebi pa tudi drugih področij (ohranjane narave, varstvo kulturne dediščine) kot podlaga za pripravo urbanistične / krajinske zasnove in sprejem OPPN. Ti podatki morajo biti ustrezni tudi kot podlaga za projekte DGD in PZI.

Izvede: občine / država - konkretna ministrstva oz. njihovi organi v sestavi (MNVP, MK, ...).

Priprava urbanistične zasnove – obvezno upoštevati tudi vidik lastništva – prednostno načrtovati na zemljiščih, kjer je lastnik občina ali država.

Izvede: občina s prostorskim načrtovalcem.

Vlada določi območja za katera se lahko sprejme OPPN za obnovo (2. odst. 16. člena ZIUOPZP)

Izvede: predloge pripravijo občina, gradivo za vlado pripravi DZPG.

Občina pripravi in sprejme OPPN za obnovo.

Izvede: občina s prostorskim načrtovalcem; koordinacijo nosilcev urejanja prostora (NUP) vodi DZPG. DZPG je tudi NUP za prostorski razvoj, ki skupaj s koordinacijsko skupino za izvajanje prednostnih projektov (12. odst. 16. člena ZIUOPZP) ter v povezavi z prostorskim svetom v ožji sestavi izvaja koordinacijo sprejemanja OPPN za obnovo.

Za vsa dela, ki jih lastniki želijo opraviti na nepremičninah oz. objektih, svetujemo, da se posvetujejo pred pričetkom del s pooblaščenimi strokovnjaki. Spisek teh je dosegljiv na ZAPS-u ter IZS, kjer vam bodo z veseljem pomagali in svetovali.

VSEBINE S PODROČJA KMETIJSKIH ZEMLJIŠČ

Ne glede na določbe Zakona o kmetijskih zemljiščih, Zakona o gozdovih in Zakona o agrarnih skupnostih lahko Republika Slovenije kupi kmetijsko zemljišče, gozd ali kmetijo za namen odprave posledic poplav in plazov. Nakup se izvede s sklenitvijo neposredne pogodbe med Republiko Slovenijo in lastnikom zemljišče parcele, če je izražena volja obeh strank.

Zakon o interventnih ukrepih za odpravo posledic poplav in zemeljskih plazov iz avgusta 2023 uvaja tudi nov člen v Zakonu o urejanju prostora. Ta določa nov postopek sprejema OPPN, za katere pa omilitvenih ukrepov po Zakonu o kmetijskih zemljiščih ni treba izvesti. Za tovrstne prostorske ureditve,

za katere je bil postopek priprave OPPN iz novega 131.a člena ZUreP začel do 31. marca 2024, tako ni treba izvajati nadomeščanja kmetijskih zemljišč vzpostavitve nadomestnih kmetijskih zemljišč oziroma izboljšati proizvodnega potenciala na obstoječih kmetijskih zemljiščih. Za te ureditve se prav tako odškodnina zaradi spremembe namembnosti kmetijskih zemljišč ne plača.

Zakon o Skladu kmetijskih zemljišč in gozdov ter Zakon o gospodarjenju z gozdovi v lasti Republike Slovenije določata upravljavstvo kmetijskih in gozdnih zemljišč, ki so v lasti Republike Slovenije. Interventni zakon določa, da lahko Vlada Republike Slovenije za namen odprave posledic poplav in plazov določi drugega upravljavca. Navedeni odstop se lahko izvaja do 31. marca 2024.

UPORABA ZAKONA O ODPRAVI POSLEDIC NARAVNIH NESREČ (ZOPPN)

Dodelitev sredstev občini in osebam zasebnega prava za odpravo posledic naravnih nesreč na podlagi Zakona o odpravi posledic naravnih nesreč

(ob upoštevanju veljavne zakonodaje in izjem na področju graditve in urejanju prostora ter javnih naročil)

OBČINA

Občina je nosilec popisovanja in izdelave ocene škode na svojem območju, skladno s predpisi s področja varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami. Škodo popisuje imenovane občinske komisije za oceno škode. Ocena škode se vnese v aplikacijo AJDA, ki jo vodi Uprava RS za zaščito in reševanje.

Sredstva se za odpravo posledic nesreč dodelijo občini kot poseben transfer z državne ravni za obnovo:

- objektov gospodarske javne infrastrukture lokalnega pomena,
- stvari, ki so v njeni lasti in se uporabljajo za izvajanje njene dejavnosti,
- stvari, ki so v njeni lasti in se uporabljajo za izvajanje lokalne javne službe,
- stanovanjskih stavb, ki so v njeni lasti,
- stvari, ki so v njeni lasti in jih uporablja oseba javnega prava, katere ustanovitelj ali soustanovitelj je občina,
- stvari, ki je v lasti osebe javnega prava, katere ustanovitelj ali soustanovitelj je občina, za stvar pa se investicijska, investicijsko-vzdrževalna ali vzdrževalna dela zagotavljajo v občinskem proračunu, in
- gozdnih cest, če gre za sofinanciranje obnove, za katerega se sredstva zagotavljajo v skladu s predpisi, ki urejajo upravljanje z gozdovi.

Občini se dodelijo sredstva za odpravo posledic nesreč tudi za nakup in komunalno ureditev stavbnih zemljišč za nadomestitev objektov, ki jo je treba izvesti zaradi ogroženosti na vplivnem območju naravne nesreče, pod pogojem, da občina brezplačno prenese komunalno urejena stavbna zemljišča v last upravičenca in če ta upravičenec obstoječe stavbno zemljišče brezplačno prenese državi v last.

Občina lahko pridobi sredstva tudi za plačilo stroškov začasnega nadomestnega bivanja izseljenih oseb.

Občina mora izkazati, da je porabila svoja sredstva proračunske rezerve v višini 1,5% prihodkov proračuna v letu, v katerem se izvajajo ukrepi odprave posledic naravne nesreče na njenih stvareh.

Občini se dodelijo sredstva za izvedbo geotehničnih ukrepov za zavarovanje stvari (sanacija plazov). Občina je nosilec izvedbe geotehničnih ukrepov za zavarovanje stvari, ne glede na to, v čigavi lasti je stvar razen v primeru izvajanja geotehničnih ukrepov na državni infrastrukturi.

OSEBE ZASEBNEGA PRAVA

UPRAVIČENOST

Do sredstev državnega proračuna za obnovo stavb so upravičene osebe zasebnega prava, ki so **lastniki** poškodovane stavbe in je stavba evidentirana kot poškodovana v oceni škode – v aplikaciji AJDA - ki jo upravlja Uprava RS za zaščito in reševanje.

- V primeru, da je stavba namenjena bivanju (stanovanja ali stanovanjske stavbe), pod pogojem, da je stavba stalno naseljena, kar je razvidno iz evidence Centralnega registra prebivalstva na dan nastanka nesreče ter da ocena škode na stavbi presega stroške za novogradnjo stanovanjskih prostorov katerih površina je enaka 5 % neto tlorisne površine dela stavbe v obnovi ali presega 50 % povprečne višine sredstev, izračunane v okviru

posameznega programa za odpravo posledic nesreče kot povprečje vseh potrjenih škod na stanovanjih;

- V primeru, da je stavba namenjena poslovni dejavnosti iz dokazil o izvajanju dejavnosti v stavbi pod pogojem, da ocena škode na stavbi presega stroške za novogradnjo poslovnih prostorov katerih površina je enaka 5 % neto tlorisne površine dela stavbe v obnovi

Do sredstev državnega proračuna niso upravičeni lastniki stavbe, ki na dan nesreče ni naseljena ali se v njej ne izvaja dejavnost!

Predmet upravičenosti so potrebna gradbeno obrtniška in instalacijska dela (GOI dela) za obnovo poškodovane stavbe. Poškodovana notranja oprema (pohištvo, bela tehnika ipd.) ni predmet upravičenosti in posledično izračuna pripadajočih sredstev.

Postopek dodelitve sredstev za odpravo posledic naravnih nesreč in višino sredstev, ki se dodelijo za obnovo stalno naseljenih stanovanj, določa Zakon o odpravi posledic naravnih nesreč v povezavi z Uredbo o načinu izračuna višine sredstev za odpravo posledic naravnih nesreč na objektih in stanovanjih ter višine hipotekarnih sredstev za obnovo stanovanj¹

VIŠINA SREDSTEV

Pregled višine sredstev državnega proračuna za delno sofinanciranje obnove poškodovane stavbe na podlagi dokazil o izvedeni obnovi:

Zavarovan za škodo zaradi naravne nesreče je objekt, za katerega lastnik izkaže, da mu je zaradi posledic naravne nesreče priznано izplačilo zavarovalnih zneskov za škodo v višini:	Stanovanje / stanovanjska stavba, v katerem biva lastnik ali ožji družinski član:		Stanovanje / stanovanjska stavba, v katerem biva najemnik:	
	zavarovano	ni zavarovano	zavarovano	ni zavarovano
vsaj 50 %	do *60 %	do 40 %	do *40 %	do 30 %
	Objekt za izvajanje dejavnosti, v katerem izvaja dejavnost lastnik:		Objekt za izvajanje dejavnosti, v katerem izvaja dejavnost najemnik:	
vsaj 60 %	do **40 %	do 30 %	do **20%	do 10 %

IZJEMA

Če lastnik stavbe namenjene bivanju ali stanovanja nima dovolj lastnih sredstev in če zaradi nizkih dohodkov tudi drugi lastniki stanovanja ali stanovalci v njem ne morejo pridobiti za obnovo stanovanja potrebnega stanovanjskega posojila po tem zakonu, se lahko občini dodelijo sredstva za

¹ Uredba o načinu izračuna višine sredstev za odpravo posledic naravnih nesreč na objektih in stanovanjih ter višine hipotekarnih sredstev za obnovo stanovanj (Uradni list RS, št. 36/05 in 95/10.)

odpravo posledic nesreč v višini, ki je enaka razliki med sredstvi, potrebnimi za obnovo stanovanja, ter sredstvi, ki so bila upravičencu dodeljena ali jih je kot posojilo pridobil po določbah zakona.

Občini se dodelijo sredstva, če v to lastniki stavbe ali dela stavbe, ki pripada stanovanju, privolijo in dovolijo občini za čas 20 let vpis hipotekarne pravice na stanovanjski stavbi ali na delu stavbe, ki pripada stanovanju, v sorazmernem deležu sredstev, ki so se za obnovo stanovanja dodelila občini.

POSEBNI OBJEKTI

Lastniku objekta se dodelijo (vsa) sredstva za odpravo posledic nesreč, če je objekt na dan nastanka nesreče z aktom razglašen za kulturni spomenik ali se nahaja na območju naravne vrednote oziroma na zavarovanem območju v skladu s predpisi, ki urejajo ohranjanje narave, in je namenjen varstvu oziroma upravljanju zavarovanega območja

GOSPODARSKI OBJEKTI KMETIJSKEGA GOSPODARSTVA

Za obnovo gospodarskega objekta kmetijskega gospodarstva v lasti osebe zasebnega prava se lahko dodeli od sredstev, predvidenih v programu odprave posledic škode v kmetijstvu (ne na stvareh!), za odpravo posledic naravne nesreče največ 60 %, če gre za odpravo posledic naravne nesreče in je objekt zavarovan.

Zavarovan za škodo zaradi naravne nesreče je gospodarski objekt kmetijskega gospodarstva, za katerega lastnik izkaže, da mu je zaradi posledic naravne nesreče priznано izplačilo zavarovanih zneskov za škodo na objektu v višini, ki ni manjša od 40% ocene neposredne škode na objektu.

Ne glede na določbe iz prvega odstavka se lahko za obnovo gospodarskega objekta kmetijskega gospodarstva dodeli največ 60% vseh sredstev, ki so za obnovo objekta predvidena v letnem programu odprave posledic nesreče, če gre za odpravo posledic zemeljskih plazov.

Pri določitvi obsega potrebnih del za obnovo gospodarskega objekta kmetijskega gospodarstva je treba upoštevati, da se sredstva za odpravo posledic nesreč po zakonu uporabijo samo za vzpostavitev stanja na objektu, kakršno je bilo pred nastankom naravne nesreče. Če gre za novo gradnjo objekta ali nadomestitev objekta, se sredstva za odpravo posledic nesreč dodelijo lastniku objekta samo za objekt ali del objekta, ki ima enako neto tlorisno površino, kot jo je imel objekt, za katerega je lastnik upravičen do sredstev po zakonu, pred nastankom naravne nesreče.

Lastnik gospodarskega objekta kmetijskega gospodarstva ni upravičen do sredstev za odpravo posledic nesreč, če je višina sredstev, ki so potrebna za obnovo gospodarskega objekta kmetijskega gospodarstva, manjša od stroškov za novo gradnjo po namenu enakih prostorov, katerih površina je enaka 5% neto tlorisne površine gospodarskega objekta kmetijskega gospodarstva v obnovi, ali manjša od 50% povprečne višine sredstev, izračunane v okviru posameznega programa za odpravo posledic nesreče kot povprečje vseh potrjenih škod na gospodarskih objektih kmetijskih gospodarstev, kar je ugodneje za upravičenca.

Pri določitvi višine sredstev, ki se jih dodeli za obnovo gospodarskega objekta kmetijskega gospodarstva, je treba upoštevati, da vsota vseh sredstev državnega in občinskega proračuna, ki so dodeljena lastniku objekta za obnovo, in izplačil zavarovalnih zneskov za škodo na objektu ne sme presegati 80% sredstev, ki jih je za obnovo objekta potrdila komisija za odpravo posledic nesreč.

